



SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo

Modification simplifiée n°1

ANNEXE 1.B

Analyse des avis des personnes publiques associées, des CDNPS 35 et 22, de l'autorité environnementale et des observations formulées dans le cadre de la mise à disposition du public



O. Lozachmeur
-Juriste-



Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Analyse des avis des Personnes Publiques Associées	4
Avis de la DDTM d’Ille et Vilaine (valant avis de la DDTM des Côtes d’Armor).....	4
- Avis transmis le 20 décembre 2019.....	4
- Correspondances précédentes (17 juin 2019 et 4 juillet 2019).....	8
Avis des Chambres d’Agriculture des Côtes d’Armor et d’Ille-et-Vilaine.....	9
- Avis favorable avec réserves, reçu le 20 septembre 2019.....	9
Avis du Conseil Départemental des Côtes d’Armor.....	12
- Avis sans observations (reçu le 1 ^{er} août 2019).....	12
Avis de l’Institut National de l’Origine et de la Qualité.....	12
- Avis sans objection (reçu le 10 septembre 2019).....	12
Avis des SCoT voisins.....	12
- Pays de Brocéliande (reçu le 9 septembre 2019) : avis sans remarque.....	12
- PETR Sud-Manche – Baie du Mont-Saint-Michel (reçu le 7 novembre 2019) : avis sans remarque.....	12
- Pays de Rennes (reçu le 17 décembre 2019) : avis sans remarque.....	12
Avis de la Région Bretagne.....	12
- Avis sans observation (reçu le 2 janvier 2020).....	12
CDNPS.....	13
- CDNPS d’Ille et Vilaine, avis favorable du 17 décembre 2019.....	13
- CDNPS des Côtes d’Armor, avis favorable du 3 janvier 2020, sans observation.....	13
MRAE.....	14
- Avis du 16 décembre 2019.....	14
Analyse des observations formulées par le public	17
Demandes relatives à la procédure et aux modalités de concertation.....	17
Demandes relatives à la compréhension de la notice explicative du projet.....	20
Demandes relatives à l’incidence environnementale et paysagère du projet.....	21
Demandes d’ajout ou de suppression de secteurs.....	24
Demandes de précision du périmètre sur un secteur.....	26
Demandes hors cadre.....	27

Préambule

Conformément au Code de l'urbanisme, le projet de SCoT modifié a été adressé pour avis, aux Personnes Publiques Associées (PPA), aux Commissions Départementales de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) d'Ille et Vilaine et des Côtes d'Armor, ainsi qu'à l'autorité environnementale (MRAe Bretagne).

Il a ensuite été mis à disposition du public du 24 janvier au 24 février 2020.

Les tableaux ci-après constituent l'analyse des différents avis et observations formulés par le public.

En BLEU : demandes non prises en compte ou n'appelant pas de changement du projet

Surlignés en JAUNE : demandes prises en compte (ajouts/ajustement du DOO)

Analyse des avis des Personnes Publiques Associées

Avis de la DDTM d'Ille et Vilaine (valant avis de la DDTM des Côtes d'Armor)

- Avis transmis le 20 décembre 2019

Remarque/avis	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p><u>L'objectif 112 bis</u> définit les critères d'identification des secteurs déjà urbanisés. Votre proposition s'appuie pour l'essentiel sur les critères de la loi, que sont la densité, la continuité d'urbanisation, et sa structuration par les voies et réseaux publics (eau, électricité...). Elle comprend également le critère additionnel prévu par la loi, portant sur la présence d'équipements et de lieux collectifs. Les précisions que vous apportez à cette occasion à la signification des critères apparaissent tout à fait opportunes et en rapport avec les caractéristiques locales. Le recours aux marqueurs de pratiques coutumières ou d'usage, pour justifier de la présence d'équipements ou de lieux collectif, étend néanmoins très significativement la portée de ce critère, au-delà des limites jusqu'à maintenant identifiées sur ce point par la jurisprudence. Ce critère n'est néanmoins activé que de manière très exceptionnelle et influe peu sur le résultat d'ensemble.</p>	<p>Pas d'observation particulière.</p>
<p><u>L'objectif 112 ter</u> concerne l'identification et la localisation des secteurs déjà urbanisés. Elles sont apportées sous la forme d'une liste de 39 secteurs, désignés par leur toponymie et leur localisation sur une carte à grande échelle. Pour certains secteurs (par ex. Le Haut Pont à Mont-Dol, ou Montlieu à Roz-sur-Couesnon), correspondant à des situations d'urbanisation diffuses étendues, ces informations peuvent ne pas suffire pour parvenir à localiser le lieu précis considéré par le SCoT, et le distinguer de l'urbanisation diffuse environnante. Ces informations devraient donc être complétées ou précisées .</p>	<p>Localisation des secteurs : concernant la difficulté de localisation, la cartographie en page 16 du dossier de notification de la modification simplifiée paraît suffisamment claire, dans la mesure où elle permet de localiser les différents secteurs et l'identification du lieu-dit n'appelle pas à interprétation. La notion de « lieu précis distinct de l'urbanisation diffuse » est de l'ordre de la délimitation et non pas de la localisation.</p> <p>Afin de répondre à cette remarque, ajout à l'objectif 112quater du DOO « Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local délimitent les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages en s'appuyant sur les critères qui ont conduit à les identifier dans le SCoT et en veillant à ne pas étendre le périmètre bâti existant. Cet objectif ne fait pas obstacle à l'extension des bâtiments existants, à l'intérieur ou non du périmètre bâti existant. »</p>

Remarque/avis	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>La liste de 39 SDU proposée comprend 25 sites déjà repérés favorablement par les services de l'État. Le reste, soit 14 sites, correspond à des divergences d'appréciation plus ou moins fortes dans une mise en œuvre nécessairement subjective des critères. Des écarts suffisamment significatifs apparaissent néanmoins sur 6 d'entre eux (cf. annexe) pour lesquels l'affirmation convergente des critères socle de la loi demeure insuffisante pour écarter tout risque juridique. Parmi eux, j'attire notamment votre attention sur le site de La Ville Mahé, sur lequel le juge s'est déjà prononcé pour fonder une annulation partielle du PLU de La Richardais (TA de Rennes – n° 1402532 – 14 avril 2017) : « ... il ressort des pièces du dossier que le secteur de La Ville Mahé, situé au sud-ouest du territoire communal, et se caractérisant par la présence d'une quinzaine de constructions, constitue une zone d'urbanisation diffuse éloignée de l'agglomération de La Richardais et des villages existants ... ».</p> <p>Note à l'attention des lecteurs : les 6 secteurs évoqués en annexe du document sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Ville Mahé à La Richardais - L'Anerie à Lancieux - Le Haut-Pont à Mont-Dol - La Ville Monnier et la Ville au Vay à Pleurtuit - Montlieu à Roz-sur-Couesnon 	<p>Suite à l'avis des personnes publiques associées et la mise à disposition du public, l'ensemble des secteurs évoqués comme ayant une fragilité juridique au regard des critères du DOO a été réinterrogé.</p> <p>Il a été décidé de ne pas retenir le secteur de la Ville Mahé à La Richardais en tant que secteur déjà urbanisé (SDU) dans la version pour approbation.</p> <p>S'il apparaissait comme secteur pour lequel le critère de densité était peu affirmé, la Ville Mahé avait initialement été inscrit en tant que SDU notamment avec les autres critères socles affirmés et avec d'autres indices en sa faveur (assainissement collectif, proximité du bourg, réseaux d'éclairage et d'eaux pluviales).</p> <p>Bien que le jugement évoqué par l'Etat soit antérieur à la loi ELAN et que le comptage d'« une quinzaine de constructions » apparaisse sous-estimé par rapport à la réalité, le PETR a décidé de retirer ce secteur de la liste des SDU.</p> <p>Le DOO a été adapté en conséquence pour prendre en compte cette suppression : de 39 secteurs déjà urbanisés, on passe à 38 secteurs déjà urbanisés.</p> <p>Les autres secteurs sont maintenus car ils présentent l'ensemble des critères socles inscrits dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).</p>
<p>La localisation des SDU comprend également deux sites particulièrement proches du rivage :</p> <p>– le site de La Fosse à Saint-Briac, correspond à une forme d'urbanisation diffuse linéaire, se développant le long d'une voirie communale entre les tissus urbains agglomérés de Saint Lunaire et de Saint-Briac. Tout à fait opportunément, pour lutter contre le processus de co-urbanisation constaté sur cette partie de la Côte d'Émeraude, vous avez souhaité, dans le cadre du SCoT récemment approuvé, y ménager une coupure d'urbanisation, ainsi qu'un corridor écologique, à préserver et renforcer. Le classement de ce secteur en SDU, autorisant ainsi un renforcement par densification du tissu urbain existant, donc une diminution de sa perméabilité écologique, est en contradiction avec ces premiers objectifs ;</p>	<p>Concernant le secteur de la Fosse à Saint-Briac : la cartographie du SCoT (annexe 3-B Secteur Ouest de l'atlas cartographique) illustre, à son échelle, qu'une partie du secteur semble être en espace proche du rivage mais sans que cela en soit la totalité. Ainsi, il apparaît qu'une partie du secteur semble également en dehors des espaces proches du rivage, et qu'à ce titre des constructions seraient théoriquement possibles sur cette partie.</p> <p>La sensibilité environnementale ou paysagère du secteur ne doit pas l'exclure de la liste des secteurs déjà urbanisés dès lors qu'il remplit les critères, mais en revanche, cela justifie que des règles différenciées soient édictées à l'échelle du PLU, afin de ne pas compromettre la perméabilité écologique.</p> <p>Ajout d'un nouvel objectif « 112quinquies » au DOO s'appuyant sur les mesures d'évitement et de réduction de l'évaluation environnementale à la version pour approbation. Il fixe des objectifs adaptés pour les 11 secteurs les plus sensibles du point de vue environnemental et paysager.</p> <p>Concernant le secteur de la Fosse à Saint-Briac, il est notamment précisé :</p> <p>« Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient la coupure d'urbanisation inscrite au SCoT et assurent son maintien en veillant à l'absence de fragmentation du milieu.</p> <p>Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme garantissent une constructibilité bâimentaire limitée, le cas échéant, du secteur, tant à l'échelle des extensions que des nouvelles constructions. »</p>

Remarque/avis	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>– le site du Tertre Barrière à Saint-Lunaire est, selon la cartographie du SCoT opposable et à l'exception de 2 à 3 constructions, situé très majoritairement en espace proche du rivage ; de ce fait sa densification n'est pas possible au sens des nouvelles dispositions introduites par la loi ELAN. Par ailleurs, comme précédemment, ce site occupe une position centrale au sein d'une coupure d'urbanisation existant entre les tissus urbains agglomérés de Dinard et de Saint-Lunaire, et vous avez de même souhaité, dans le cadre du SCoT récemment approuvé, y ménager plusieurs coupures d'urbanisation.</p>	<p>Concernant le secteur du Tertre Barrière à Saint-Lunaire : la cartographie du SCoT (annexe 3-B Secteur Ouest de l'atlas cartographique) illustre, à son échelle, qu'une partie du secteur semble être en espace proche du rivage. Néanmoins, sans aller jusqu'au comptage effectué par l'Etat (2 à 3 constructions), il apparaît qu'une partie du secteur semble en dehors des espaces proches du rivage et qu'à ce titre, sur les espaces situés en dehors des espaces proches du rivage, des constructions seraient théoriquement possibles.</p> <p>Afin de clarifier la situation des secteurs déjà urbanisés par rapport aux espaces proches du rivage, l'objectif 112ter est modifié : <i>« 38 secteurs localisés sur le territoire correspondent aux critères définis ci-dessus et se situent en dehors ou en limite sont susceptibles de comprendre des emprises en dehors des espaces proches du rivage. Ils sont localisés dans le tableau ci-après. »</i></p> <p>La sensibilité environnementale ou paysagère du secteur ne doit pas l'exclure de la liste des SDU dès lors qu'il remplit les critères, mais en revanche cela justifie que des règles différenciées soient édictées à l'échelle du PLU, afin de ne pas compromettre la perméabilité écologique.</p> <p>Ajout d'un nouvel objectif « 112quinquies » qui prévoit notamment pour le Tertre Barrière : <i>« Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient la coupure d'urbanisation inscrite au SCoT et assurent son maintien en veillant à l'absence de fragmentation du milieu. »</i></p> <p>Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral de manière à déterminer, le cas échéant, les parties ne pouvant faire l'objet de nouvelles constructions à ce titre. »</p>
<p>L'objectif 112 Quater porte notamment sur les conditions de délimitation des secteurs déjà urbanisés dans les Plans Locaux d'Urbanisme. Il est ainsi demandé aux autorités compétentes, sans autre commentaire ou prescription, de délimiter ces secteurs en veillant à ne pas étendre « le périmètre bâti existant ». La bonne compréhension de cette notion est essentielle pour faire respecter l'objectif de la loi, d'une simple densification de ces secteurs, et en exclure toute forme d'extension, et le SCoT dans la précision de ses prescriptions doit y contribuer. Sur ce point, l'apport a minima d'un commentaire à portée pédagogique, en appui du texte de l'objectif semble indispensable. Il pourrait par exemple au travers de l'illustration et du commentaire de quelques situations types d'urbanisation, définir quelques modalités de base pour déterminer le périmètre bâti existant.</p>	<p>Ajout à l'objectif 112quater du DOO « La délimitation du périmètre bâti doit s'effectuer dans une logique de rejoindre l'ensemble des emprises au sol des bâtiments respectant les différents critères évoqués à l'objectif 112bis et situés en continuité les uns des autres. Le périmètre bâti existant peut intégrer des petites enclaves non bâties. La définition des limites du périmètre bâti existant tient compte des caractéristiques physiques du site (un caractère artificialisé favorisant une intégration au sein du périmètre bâti existant alors qu'un caractère agricole ou naturel favorise plutôt une exclusion) sans faire obstacle aux possibilités réglementaires d'extension dont peuvent bénéficier les bâtiments. Les limites cadastrales, notamment quand les entités bâties sont situées sur un parcellaire vaste, ne peuvent en tant que telles servir de support à la délimitation du périmètre bâti. »</p>

Remarque/avis	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>L'évaluation environnementale apportée depuis la précédente consultation apparaît particulièrement rigoureuse et éclairante. Sur un plan global, il apparaît cependant que 40 % des SDU proposés sont susceptibles de présenter un impact potentiel sur l'environnement, à un niveau moyen à fort. De nombreuses mesures compensatoires sont par contre mises en avant ; elles relèveraient pour une grande part des documents d'urbanisme locaux (O.A.P sectorielle, mesures réglementaires ...). Nous notons à ce stade que les conclusions de l'évaluation environnementale ne semblent pas avoir influencé votre proposition initiale portant sur la liste des S.D.U, laquelle est maintenue, et qu'aucune préconisation de cette évaluation n'est pour l'instant reprise dans le projet de D.O.O.</p>	<p>L'Etat souligne la rigueur et la valeur éclairante de l'évaluation environnementale. Ajout d'un nouvel objectif du DOO « 112quinquies », s'appuyant sur les mesures d'évitement et de réduction de l'évaluation environnementale, à la version pour approbation. Il fixe des objectifs adaptés pour les 11 secteurs les plus sensibles des points de vue environnemental et paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Lande Bodard à Lancieux - L'Anerie à Lancieux - La Huliais au Minihic-sur-Rance - Les Quatre-Salines à Roz-sur-Couesnon - Le Val-Saint-Revert, à Roz-sur-Couesnon - La Fosse à Saint-Briac-sur-Mer - La Houlette à Saint-Briac-sur-Mer - La Ville aux Samsons à Saint-Briac-sur-Mer - La Ville es Mariniaux à Saint-Briac-sur-Mer - Le Tertre Barrière à Saint-Lunaire - Les Portes à Saint-Mélor-des-Ondes
<p>Sites ne mobilisant pas de manière suffisamment affirmée, les critères d'identification des secteurs déjà urbanisés (SDU)</p> <p>– <u>La Ville-Mahé à La Richardais</u> : ce site de petite taille (22 constructions), est par ailleurs peu dense, principalement du fait de l'urbanisation moderne qui s'est développée en recul de la voie principale, majoritairement sous forme de constructions isolées, au milieu de grandes parcelles. Le noyau de constructions anciennes, en bordure de voie, est très limité et une structuration par la voie n'a pas été véritablement recherchée dans le développement récent ;</p> <p>– <u>L'Anerie à Lancieux</u> : le site, certes de bonne de taille (44 constructions) résulte en grande partie d'une urbanisation moderne autour de deux voies routières. Comme précédemment nous sommes très majoritairement sur des constructions isolées, en milieu de grandes parcelles, et présentant un fort recul par rapport aux voies. Certaines constructions, très en recul, ont même nécessité la réalisation de longues impasses, ou de voies en raquette, tirés à partir de la voie principale. L'implantation ancienne est par ailleurs extrêmement limitée. L'ensemble est ce fait peu dense et peu continu, et la structuration de l'urbanisation par les voies est très contestable. Il s'agit plutôt d'un cas typique d'urbanisation diffuse ;</p> <p>– <u>Le Haut Pont à Mont Dol</u> : ce site correspond à un ensemble linéaire très étendue présentant plusieurs interruptions. Il est difficile d'y distinguer le site précisément considéré par le SCoT. En supposant qu'il s'agisse de la partie centrale, ce secteur apparaît ainsi plutôt de petite taille (25 à 30 constructions). L'approche de la densité proposée par le SCoT, fondée sur l'emprise au sol est très favorable à ce secteur, puisqu'il présente quelques longères ; il n'en demeure pas moins que les implantations des constructions restent assez distantes l'une de l'autre, et sans relation possible, essentiellement du fait des fortes contraintes introduites par la présence du Guyoult et d'une route départementale très circulée. L'ensemble, de petite taille, apparaît au final peu dense, peu continu, et la route départementale y représente plutôt une contrainte qu'un élément de structuration.</p>	<p>Au regard des avis des personnes publiques associées et de la mise à disposition du public, l'ensemble des secteurs évoqués comme ayant une fragilité juridique au regard des critères du DOO a été réinterrogé. Il a été décidé dans la version pour approbation de ne pas retenir le secteur de la Ville Mahé à La Richardais en tant que secteur déjà urbanisé (SDU). Le DOO a été adapté en conséquence pour prendre en compte cette suppression : de 39 secteurs déjà urbanisés, on passe à 38 secteurs déjà urbanisés.</p> <p>Les autres secteurs déjà urbanisés sont maintenus car il est estimé qu'ils présentent bien l'ensemble des critères socles inscrits dans le DOO :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'Anerie à Lancieux : l'Etat met en avant la présence d'une urbanisation diffuse, ce qui semble être le cas à l'Est du secteur. Il apparaît toutefois que les critères sont présents, du moins à l'échelle du noyau ancien du secteur (constructions mitoyennes anciennes de type longère). - Le Haut-Pont à Mont-Dol : en indiquant un « ensemble linéaire très étendu », il est supposé une délimitation précise, ce qui n'est pas le cas dans le SCoT. L'Etat évoque néanmoins dans la partie centrale 25 à 30 constructions. Ce noyau ancien dispose d'une réelle densité, perceptible sur site, qui est effectivement renforcée par les caractéristiques du bâti (des longères). Le fait qu'il y ait un ancien lavoir participe également au classement de ce secteur. Il apparaît que les critères sont présents, du moins à l'échelle du noyau ancien.

Remarque/avis	Réponse de la maitrise d'ouvrage
<p>– <u>Les sites de la Ville Monnier et de La Ville au Vais, à Pleurtuit</u> : ces deux secteurs forment un ensemble diffus existant aux abords de la RD 168, et présentant plusieurs interruptions affirmées de l'urbanisation. Du fait de l'importance de la circulation, et de la dangerosité des lieux (sinuosité), l'urbanisation moderne n'a pu prolonger les principes d'implantation en bordure de voies de quelques implantations anciennes facilement repérables ; elle s'est donc étendue principalement à distance de la voie, sur l'arrière, via des dessertes en impasse ou en raquette, et selon un modèle plutôt distendu. Les critères « continuité », « densité » et « structuration par les voies » devraient être déclassant sur ces sites.</p> <p>– <u>Le site de Montlieu à Roz sur Couesnon</u> : vu l'effectif de construction considéré par le SCoT (25U), celui-ci s'intéresse probablement à la partie sud du secteur (noyau ancien), plutôt qu'à sa totalité, ce qui déforme l'analyse, notamment sur le critère densité. Sur ce site, constitué de deux sous ensembles légèrement disjoints, on peut en effet mener l'analyse soit sur la totalité soit en le partageant en deux, en considérant le noyau ancien. Le choix de retenir le périmètre le plus grand sur la totalité sur ce type de secteur est néanmoins préférable, car la commune le fera lors de la modification de son PLU, pour optimiser ses possibilités de densification. À cette échelle, le site apparaît peu dense du fait d'importantes dents creuses, plutôt discontinu, et son organisation par les voies est peu affirmée si l'on considère le développement moderne du hameau (forte marge de recul le long des voies, noyau ancien très limité).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La Ville au Monnier et la Ville au Vay à Pleurtuit : ces deux secteurs possèdent un nombre et une densité de constructions importants répondant aux critères du SCoT, la notion de continuité est affirmée malgré la présence de la traversée de la D168 sur les deux secteurs. Ainsi les critères apparaissent bien présents. Les questions de sécurité routière soulevées nécessiteront une attention sur-mesure dans les questions d'implantation des constructions sur le secteur. - Montlieu à Roz-sur-Couesnon : les arguments de l'Etat sont très étonnants. Il n'est pas dit que les critères sur le noyau ancien ne sont pas présents mais qu'à une échelle large ils ne sont pas présents. Pour ce faire, il est supposé que « la commune » souhaitera « optimiser » ses possibilités de densification et donc prendre le secteur le plus large possible et qu'à ce titre l'analyse devrait être faite sur le périmètre imaginé par l'Etat. Etant donné que le SCoT n'a pas à délimiter ce secteur et n'a pas d'a priori sur la manière dont celui-ci sera délimité dans le PLU, les arguments avancés ne peuvent pas être retenus. Le critère de continuité faiblement affirmé est nuancé par une nouvelle construction en partie centrale qui vient renforcer ce critère ainsi que le nombre de constructions. L'ensemble des critères socles est donc bien présent.

- **Correspondances précédentes (17 juin 2019 et 4 juillet 2019)**

Remarque/avis	Réponse de la maitrise d'ouvrage
<p>Dans son courrier préalable du 17 juin 2019, l'Etat évoque sa vision des secteurs déjà urbanisés et des enjeux associés. Une cartographie des formes urbaines est annexée, il ne s'agit cependant pas d'une cartographie des Secteurs Déjà Urbanisés mais d'une carte réalisée à titre d'illustration sur le nombre de constructions des secteurs du territoire selon les seuils de 20 et de 30 constructions distantes de moins de 30m.</p>	<p>Pas d'observation.</p>
<p>Dans un envoi en date du 3 juillet 2019, l'Etat a transmis un atlas ainsi qu'un tableau listant leur avis sur une série de 48 secteurs ayant fait l'objet d'un échange lors de la réunion d'association des personnes publiques associées le 21 juin 2019.</p>	<p>L'atlas détaille le positionnement de l'Etat. 3 catégories sont évoquées : les secteurs potentiellement SDU, les secteurs « limites » et les secteurs ne pouvant être retenus selon eux. Cette dernière catégorie concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Ville Mahé à la Richardais, l'Anerie à Lancieux, Le Haut-Pont au Mont-Dol, La Ville au Monnier et la Ville au Vay à Pleurtuit, la Fosse à Saint-Briac sur Mer, le Tertre Barrière à Saint-Lunaire et le Domaine Robin/La loge/ Haute-Ville à Saint-Méloir-des-Ondes. <p>Hormis le secteur Domaine Robin/la Loge/Haute-Ville à Saint-Méloir-des-Ondes, l'ensemble des autres secteurs est évoqué dans l'avis du 20 décembre 2019 (voir précédemment).</p>

Avis des Chambres d'Agriculture des Côtes d'Armor et d'Ille-et-Vilaine

- Avis favorable avec réserves, reçu le 20 septembre 2019

Remarque/avis	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>1) Sur les critères d'identification et la localisation associée</p> <p>Les critères pris en compte par le projet de modification sont présentés de façon claire. Nous avons bien notés que les sites où l'apréence de sièges d'exploitations ou de bâtiments agricoles sur le secteur ou à proximité n'avaient pas été rete</p> <p>Toutefois, si la détermination des SDU semble avoir un caractère de systématisme (le SCoT devant déterminer les critères d'identification), il convient d'avoir à l'esprit qu'ouvrir à l'urbanisation des SDU littoraux va immanquablement provoquer des appétits de constructions dans des espaces ruraux support d'activités économiques agricoles et d'autre part des demandes sur les communes du rétro-littoral qui elles, se volent soumises à un régime de STECAL défini non pas par le systématisme mais par l'exception.</p> <p>Il convient d'avoir donc une vigilance renforcée sur les critères retenus d'autant plus que certains des SDU retenus contiennent des critères faiblement affirmés (cf pages 23 à 25 de la notice de présentation).</p> <p>Notre attention est plus particulièrement retenue par les SDU combinant 2 critères faiblement affirmés:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>La Ville Mahé</u> à la Richardais, - L'Anerie à Lancieux, - Le Bout du Chemin au Mont-Dol - <u>La Ville Es Huriaux</u> à Pleurtuit, - <u>Montlieu</u> à Roz sur Couesnon, - La Duché Fairie, la Fosse et la Houlette à Saint Briac, - La Ville Besnard à Saint Malo. <p>Nous demandons que soient retirés de la liste des SDU ceux dont le nombre d'entités bâties supérieures à 20m2 est inférieur à 30 unités (SDU soulignées supra).</p>	<p>Le PETR souhaite souligner qu'il n'y a pas de « systématisme » dans le sens où la détermination des critères a permis d'écartier des secteurs qui ne répondaient pas aux critères de la loi précisés par le SCoT. Par ailleurs, l'identification des SDU dans le SCoT ne présage pas de la constructibilité dans les PLU.</p> <p>En outre, le PETR rappelle que la localisation des secteurs déjà urbanisés n'implique pas une « ouverture à l'urbanisation » mais bien un « comblement de dents creuses ».</p> <p>Concernant le fait d'avoir une « vigilance » sur les critères retenus, cet avis est partagé par le PETR de manière à assurer une bonne application des critères et une bonne justification associée.</p> <p>Les chambres d'agriculture s'appuient sur la notion de « critère peu affirmé », inscrite dans le document. Cette notion, souligne que les critères sont néanmoins bien « présents ». Dans une logique de faisceaux d'indices l'analyse a mis en avant le fait que lorsqu'un critère ou deux étaient « peu affirmés », d'autres caractéristiques du secteur devaient être prises en compte pour garantir le fait d'être retenu en tant que « Secteur Déjà Urbanisé » (SDU).</p> <p>Toutefois, il ne faut pas confondre les « critères » inscrits dans le DOO (s'appuyant sur les critères de la Loi) et les données utilisées pour évaluer les critères « socle », notamment les données chiffrées relatives à la densité (emprise au sol) et au nombre de constructions de plus de 20m².</p> <p>Pour rappel, le DOO ne mentionne à aucun moment un nombre de constructions nécessaire.</p> <p>Au regard des avis des personnes publiques associées et de la mise à disposition du public, l'ensemble des secteurs évoqués comme ayant une fragilité juridique au regard des critères du DOO a été réinterrogé.</p> <p>Il a été décidé dans la version pour approbation de ne pas retenir le secteur de la Ville Mahé à La Richardais en tant que secteur déjà urbanisé (SDU).</p> <p>Le DOO a été adapté en conséquence pour prendre en compte cette suppression : de 39 secteurs déjà urbanisés, on passe à 38 secteurs déjà urbanisés.</p>

Remarque/avis	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>2) Sur les modalités d'accompagnement</p> <p>Si l'identification des SDU doit se faire par le SCoT, la loi laisse le soin aux PLU de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - délimiter ceux-ci, - de réserver leur constructibilité à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, - de veiller à ce que les nouvelles constructions ou installations n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. <p>Les SDU sont implantés dans les espaces agricoles et naturels qui sont, dans l'immense majorité des cas, supports d'activités agricoles.</p> <p>Les espaces ruraux n'ont pas de vocation à accueillir de l'habitat nouveau notamment afin de ne pas aggraver le potentiel de risque de conflits d'usages (ex : usages des routes, usage des bâtis, agriculture de loisirs consommatrice d'espace) / ou conflits de voisinage (ex : réactions de plus en plus exacerbées contre l'activité agricole auxquels nous assistons).</p> <p>Par conséquent, il est essentiel à nos yeux que les espaces ruraux réservent des capacités d'accueil de nouveaux habitants de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à titre exceptionnel (STECAL, changements de destinations du patrimoine bâti de caractère) ; - soit dans le cadre de l'intérêt général de préservation de consommation des terres agricoles : ne pas permettre la constructibilité de parcelles cultivées d'une part et d'autre part avoir des densités fortes pour ralentir par ailleurs l'extension de l'urbanisation des bourgs). 	<p>La délimitation et la constructibilité des SDU reviennent effectivement aux PLU. Il revient également aux PLU de tenir compte des potentiels risques de conflits d'usage, notamment dans le cadre de leur diagnostic agricole.</p>
<p>Le SCoT définissant plusieurs typologies d'agglomérations et de villages auxquels il associe des règles de constructibilité, nous demandons à ce qu'il en soit fait de même pour les SDU.</p>	<p>Un nouvel objectif du DOO « 112quinquies », s'appuyant sur les mesures d'évitement et de réduction de l'évaluation environnementale est ajouté à la version pour approbation. Il fixe des objectifs adaptés pour les 11 secteurs les plus sensibles des points de vue environnemental et paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Lande Bodard à Lancieux - L'Anerie à Lancieux - La Huliais au Minihic-sur-Rance - Les Quatre-Salines à Roz-sur-Couesnon - Le Val-Saint-Revert, à Roz-sur-Couesnon - La Fosse à Saint-Briac-sur-Mer - La Houlette à Saint-Briac-sur-Mer - La Ville aux Samsons à Saint-Briac-sur-Mer - La Ville ès Mariniaux à Saint-Briac-sur-Mer - Le Tertre Barrière à Saint-Lunaire - Les Portes à Saint-Méloir-des-Ondes

Remarque/avis	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>Par conséquent, l'objectif 112 quater doit intégrer, pour la détermination des périmètres et des droits à construire, les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les périmètres ne doivent pas englober d'espaces servant à l'activité agricole (ex : immense dent creuse Les Gasniers à Hirel, La Ville Mahé à la Richardais, Le Bout du Chemin au Mont-Dol, La Ville au Monnier à Pleurtuit...). S'ils devaient malgré tout les retenir, il conviendra de localiser et protéger ces terrains pour les rendre inconstructibles (quels que soient les équipements qui le cas échéant les desservent) sur le fondement de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme¹. - pour leur détermination, les périmètres de constructibilités devront exclure les annexes aux constructions principales situés en limite de SDU. Par exemple une piscine ou un garage situé en limite de SDU ne doit pas servir comme repère pour le tracé du zonage constructible. - Les SDU devront être classés en plusieurs catégories auxquelles seront attachées des règles de constructibilités différentes : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les SDU de taille restreinte ne devront se voir ouverts qu'une faculté d'y construire des extensions et annexes de tailles plus conséquentes que celles autorisées dans les zones A et N. Ceci participe bien à une fin d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement. ✓ Les SDU les plus importants, pourront se voir associées la faculté de construire de nouvelles habitations. Cependant le nombre et la localisation de ces nouvelles habitations devront être encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). <ul style="list-style-type: none"> - Pour les SDU de taille intermédiaire (ex : ceux de plus de 45 à 60 constructions supérieures à 20m2) : une OAP ne permettant qu'une faible densification (principe de nouvel habitat à titre exceptionnel) ; - Pour les SDU les plus importantes (ex : ceux de plus de 60 constructions supérieures à 20m2), une OAP imposant la densité retenue à l'objectif 4 du DOO, selon la commune d'appartenance (ex : SDU de la Motte à la Richardais : OAP imposant une densité minimale de 31 logements /ha) - principe d'intérêt général. 	<p>Concernant la demande de ne pas englober d'espace servant à l'activité agricole, les PLU devront délimiter les périmètres bâtis des SDU et, à ce titre, les parcelles servant à l'activité agricole pourront être exclues. Dans le cas de terrains enclavés servant à l'activité agricole, la constructibilité des terrains devra en effet être appréciée au cas par cas. Cette délimitation devra tenir compte également d'autres objectifs du SCoT et notamment la protection des terres agricoles et la déclinaison de la Trame Verte et Bleue du SCoT au niveau local. A noter qu'en cas d'impact environnemental potentiel, la préservation de ces terres agricoles pourrait s'effectuer par le biais de la protection inscrite à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme tel qu'évoqué par les chambres d'agriculture.</p> <p>La délimitation des SDU s'appuie sur la notion de « périmètre bâti existant » inscrite dans le Code de l'urbanisme et s'effectue dans le cadre des PLU. L'exclusion systématique des annexes n'est pas forcément compatible avec l'esprit de la loi ELAN (selon la distance et la nature de l'annexe, le PLU pourrait l'inclure ou non). A ce titre, une annexe localisée en fond de parcelle pourrait être exclue du périmètre bâti, même si la construction principale est située dans le périmètre.</p> <p>Etant donné que les SDU sont localisés à partir de critères n'incluant pas de critère de taille, la catégorisation des SDU selon un critère taille n'apparaît pas appropriée.</p> <p>Un nouvel objectif du DOO « 112quinquies », s'appuyant sur les mesures d'évitement et de réduction de l'évaluation environnementale est ajouté à la version pour approbation. Il fixe des objectifs adaptés pour les 11 secteurs les plus sensibles des points de vue environnemental et paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Lande Bodard à Lancieux - L'Anerie à Lancieux - La Huliais au Minihic-sur-Rance - Les Quatre-Salines à Roz-sur-Couesnon - Le Val-Saint-Revert, à Roz-sur-Couesnon - La Fosse à Saint-Briac-sur-Mer - La Houlette à Saint-Briac-sur-Mer - La Ville aux Samsons à Saint-Briac-sur-Mer - La Ville ès Mariniaux à Saint-Briac-sur-Mer - Le Tertre Barrière à Saint-Lunaire - Les Portes à Saint-Méloir-des-Ondes

Avis du Conseil Départemental des Côtes d'Armor

- Avis sans observations (reçu le 1^{er} août 2019)

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité

- Avis sans objection (reçu le 10 septembre 2019)

Avis des SCoT voisins

- Pays de Brocéliande (reçu le 9 septembre 2019) : avis sans remarque
- PETR Sud-Manche - Baie du Mont-Saint-Michel (reçu le 7 novembre 2019) : avis sans remarque
- Pays de Rennes (reçu le 17 décembre 2019) : avis sans remarque

Avis de la Région Bretagne

- Avis sans observation (reçu le 2 janvier 2020)

CDNPS

- CDNPS d'Ille et Vilaine, avis favorable du 17 décembre 2019

Remarque/avis	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>La CDNPS émet un avis FAVORABLE, à l'unanimité en soulignant qu'elle sera particulièrement vigilante, d'une manière générale, aux PLU qui auront pour objectif de délimiter précisément les SDU et aux projets qui concerneront les 6 SDU suivants, à savoir :</p> <p>1/ Les Quatre-Salines, à Roz-sur-Couesnon se situe dans les polders remembrés, site inscrit, isolé au sein du site classé de la Baie du Mont Saint Michel présumé inconstructible et espace remarquable de la loi littoral. Les futures constructions devront être parfaitement intégrées et participer à la lecture du secteur dans la perspective du Mont Saint Michel.</p> <p>2/ Le Val-Saint-Revert, à Roz-sur-Couesnon a la particularité d'être en covisibilité avec le Mont-Saint-Michel et sa baie, dû à sa situation de promontoire sur les coteaux de la commune. Les futures constructions devront préserver les angles de vue sur cet espace et présenter des caractéristiques architecturales et paysagères s'intégrant parfaitement dans les relations de covisibilité.</p> <p>3-4/ Les Portes et Le Domaine Roblin-La Loge -La Haute Ville, à Saint-Méloir des Ondes, sont situés tous deux sur le plateau de la commune et installés sur la route historique menant de Dol-de-Bretagne à Saint-Malo (actuel D155). Les futures constructions devront veiller à ne pas poursuivre une organisation diffuse du bâti.</p> <p>5/ Le Tertre Barrière, à Saint-Lunaire a la particularité de se situer très majoritairement en Espace Proche du Rivage reconnu par les PLU successifs et par le SCoT. Son inscription en tant que SDU interroge sur la pertinence de renforcer encore l'urbanisation de cette frange côtière en relation visuelle avec le littoral.</p> <p>6/ La Fosse, à Saint-Briac sur mer, en partie en Espace Proche du Rivage reconnu par les PLU successifs, a la particularité, selon le SCoT, de se situer dans une coupure d'urbanisation et sur un corridor écologique . Son inscription en tant que SDU rentre en contradiction avec le maintien d'une continuité écologique affirmée.</p>	<p>Un nouvel objectif du DOO « 112quinquies », s'appuyant sur les mesures d'évitement et de réduction de l'évaluation environnementale est ajouté à la version pour approbation. Il fixe des objectifs adaptés pour les 11 secteurs les plus sensibles des points de vue environnemental et paysager. 5 des 6 secteurs évoqués par la CDNPS 35 sont concernés par l'objectif 112quinquies.</p> <p>Contrairement au secteur des Portes qui est situé en surplomb de la Baie du Mont-Saint-Michel, le secteur Domaine Roblin-La Loge-La Haute Ville à Saint-Méloir est situé en retrait sur le plateau. A noter que les constructions situées en urbanisation diffuse sont exclues de la délimitation du SDU et qu'une extension du périmètre bâti n'est pas autorisée.</p>
<p>Par ailleurs, la CDNPS souhaite que les prescriptions du SCoT concernant la délimitation des SDU dans les PLU soient renforcées et encadrées afin d'éviter tout risque d'urbanisation ayant un impact sur le paysage et l'environnement. A ce titre, la commission sera attentive à la délimitation des SDU par rapport à l'enveloppe bâtie existante des différents sites, ceci afin de ne pas englober des constructions périphériques trop distantes mettant à mal le principe des SDU. Enfin, la commission souhaite que ce travail puisse s'appuyer sur une lecture historique du bâti permettant de délimiter aux mieux les différents SDU.</p>	<p>Ajout à l'objectif 112quater du DOO : « La délimitation du périmètre bâti doit s'effectuer dans une logique de rejoindre l'ensemble des emprises au sol des bâtiments respectant les différents critères évoqués à l'objectif 112bis et situés en continuité les uns des autres. Le périmètre bâti existant peut intégrer des petites enclaves non bâties. La définition des limites du périmètre bâti existant tient compte des caractéristiques physiques du site (un caractère artificialisé favorisant une intégration au sein du périmètre bâti existant alors qu'un caractère agricole ou naturel favorise plutôt une exclusion) sans faire obstacle aux possibilités réglementaires d'extension dont peuvent bénéficier les bâtiments. Les limites cadastrales, notamment quand les entités bâties sont situées sur un parcellaire vaste, ne peuvent en tant que telles servir de support à la délimitation du périmètre bâti. »</p>

- CDNPS des Côtes d'Armor, avis favorable du 3 janvier 2020, sans observation

MRAE

- Avis du 16 décembre 2019

Remarque/avis	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>Qualité de l'analyse et prise en compte de l'environnement</p> <p>Élaboration et justification du point de vue de l'environnement</p> <p>Le dossier s'appuie sur un diagnostic environnemental, dont l'analyse n'est pas jointe au dossier. Seul un tableau récapitulatif des enjeux environnementaux des différents secteurs y est présenté. Aucune précision concernant les secteurs eux-mêmes n'est fournie dans le dossier actuel ni dans le rapport de présentation initial du Scot³. En l'état, il est donc impossible de mener une caractérisation des enjeux environnementaux basée sur les documents du dossier. Il est indispensable que le pays de Saint-Malo complète le rapport en y joignant les éléments précisant le contexte environnemental des secteurs, afin de permettre l'appréciation de ceux-ci par le lecteur.</p> <p><i>L'Ae recommande au pays de Saint-Malo de présenter l'état initial de chacune des zones pressenties.</i></p>	<p>D'une part, on peut rappeler que l'objet de la modification simplifiée n° 1 est de localiser des secteurs déjà urbanisés. Il n'y a ainsi pas d'« environnement » à proprement parler, à présenter. Les secteurs en cause sont tous des secteurs urbanisés.</p> <p>D'autre part, au travers des indicateurs choisis pour identifier les secteurs déjà urbanisés, figure une description précise des différents secteurs : densité, constructions, continuité, structuration...</p> <p>Au travers de l'évaluation elle-même, figurent des informations sur la situation des SDU par rapport, notamment, à la trame verte et bleue, aux espaces proches du rivage... (voir page 28 et suivantes).</p> <p>Ces différents éléments sont de nature à permettre la bonne appréciation du contexte environnemental de l'ensemble des secteurs.</p>
<p>Aucune justification concernant un besoin territorial ou local de construction n'apparaît dans le dossier. La définition de secteurs déjà urbanisés semble reposer uniquement sur la possibilité d'urbaniser dans les secteurs jusqu'alors non constructibles, telles les « dents creuses », accordée par la loi ELAN qui modifie la loi littoral sur ce point (cf : nbp n°1).</p> <p>Le dossier ne contient pas de solution de substitution, de même que le rapport de présentation du Scot du pays de Saint-Malo. L'étude des différentes solutions est un outil nécessaire à la comparaison de différents projets de modification, qui vise à s'interroger sur la pertinence du projet retenu du point de vue de ses incidences sur l'environnement, notamment par le moyen d'itérations successives et au travers de la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser .</p> <p>Par ailleurs, les perspectives de l'évolution de l'état initial de l'environnement des zones susceptibles d'être touchées de manière notable, prévue par le 2° du R104-18 du code de l'urbanisme, qui complèteraient utilement l'évaluation environnementale, n'ont pas été étudiées (scénario au fil de l'eau sans projet).</p> <p><i>L'Ae recommande au pays de Saint-Malo d'étudier des solutions de substitution permettant de démontrer que le projet retenu est meilleur du point de vue de l'environnement, et de présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement des secteurs déjà urbanisés.</i></p>	<p>La modification simplifiée n°1 répondant à une obligation légale d'identifier les critères des secteurs déjà urbanisés et de les localiser, il n'y a pas de solution de substitution à proprement parler. La démarche « Eviter-Réduire-Compenser » ne peut, par nature, qu'être limitée dès lors que les conséquences dommageables de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement ne sont pas notables.</p> <p>Concernant les critères, ils sont fortement cadrés par la Loi et la modification simplifiée n°1 vise surtout à les traduire localement au regard du contexte territorial.</p> <p>Rappelons à ce titre que, dans son avis, l'Etat souligne : « Les précisions que vous apportez à cette occasion à la signification des critères apparaissent tout à fait opportunes et en rapport avec les caractéristiques locales ».</p>

Remarque/avis	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>Analyse des incidences et mesures d'évitement, de réduction et de compensation</p> <p>L'analyse des incidences est générale et peu précise. Elle gagnerait à être détaillée et proportionnée par secteur. Théorique et peu approfondie, elle apporte peu d'éléments d'information permettant une réelle prise en compte des enjeux environnementaux.</p> <p>Considérant que le Scot n'a pas d'incidences directes, mais que celles-ci sont causées par les futures constructions, le document se fonde sur l'existence de procédures réglementaires⁴ pour garantir au lecteur l'absence d'incidence résiduelle sur l'environnement. Ce raisonnement s'avère erroné : il appartient au Scot de mettre en œuvre une démarche éviter, réduire, compenser (ERC) et à ce titre de ne pas permettre la modification des secteurs pour lesquels celle-ci aurait des incidences notables sur l'environnement⁵. Il est indispensable que le porteur de la modification du Scot fournisse les informations utiles à la bonne information du public dans le cadre de l'enquête publique, concernant ce projet de modification simplifiée du Scot.</p> <p><i>L'Ae recommande au pays de Saint-Malo de reprendre le contenu du dossier pour permettre l'information correcte de tous pendant l'enquête publique.</i></p>	<p>La partie « V- Compléments aux incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement » présente en « 1 » les enjeux globaux à l'échelle du territoire, puis en « 2 » un focus sur les sites spécifiques de projet à savoir les 38 SDU. Ainsi la méthode d'analyse des incidences potentielles sur l'environnement et le résultat de son application sur les différents secteurs sont présentés sous la forme d'un tableau (p.27). L'analyse est ensuite également développée par thématique.</p> <p>En outre, il s'agit bien d'une évaluation environnementale réalisée à l'échelle SCoT et non à l'échelle PLU et l'analyse des incidences est à regarder de manière proportionnée à la modification simplifiée du document. Pour rappel, l'évaluation environnementale met en avant que les 38 SDU localisés sont susceptibles d'accueillir une centaine de logements potentiels (à comparer à l'objectif de production de 25 760 logements fixé à l'échelle de l'ensemble du pays à l'horizon 2030).</p> <p>Concernant la démarche « Eviter-Réduire-Compenser », comme évoqué précédemment elle est « limitée » à l'échelle SCoT mais a néanmoins été réalisée à l'échelle des différents SDU retenus (cf. p. 35 à 39 de la notice de l'évaluation environnementale : mesures générales à l'ensemble des secteurs puis focus sur 11 SDU ayant potentiellement un impact moyen à fort sur les critères biodiversité/espaces naturels et paysages).</p>
<p>Les mesures d'évitement et de réduction figurant au dossier sont imprécises⁶, ou sont de faible intérêt⁷. Une mesure de compensation, identique à tous les secteurs, est inscrite dans le dossier⁸. Il s'ensuit que la démarche éviter, réduire, compenser (ERC) n'est pas véritablement appliquée. Dans aucun des raisonnements présentés, il n'est fait état d'un évitement des incidences potentielles sur l'environnement. Le pays de Saint-Malo laisse aux documents de rangs inférieurs (PLU) le soin de préciser les moyens à mettre en œuvre pour éviter et réduire les effets environnementaux du document. En l'état, le Scot n'apporte donc qu'un encadrement très faible.</p> <p><i>L'Ae recommande au pays de Saint-Malo de mener, sur chacun des secteurs, une vraie démarche ERC identifiant les mesures précises adaptées à chacun permettant d'éviter les incidences environnementales.</i></p> <p>6 Refus d'autorisation si les constructions « portent atteinte à l'environnement ou aux paysages », définition d'une « distance adaptée avec les réservoirs de biodiversité » des constructions, « délimitation claire des espaces proches du rivage », « les futures constructions devront être parfaitement intégrées et participer à la lecture du secteur dans la perspective du Mont Saint-Michel ».</p> <p>7 Comme celle de « Veiller au bon classement des boisements significatifs en espace boisé classé ».</p> <p>8 « Le PLU pourra inscrire des objectifs de qualité environnementale de type traitement des plantations, coefficient de pleine terre, coefficient de biotope, perméabilité du sol et des clôtures... »</p>	<p>Au regard des enjeux environnementaux, dont certains sont partagés par l'ensemble des secteurs et d'autres spécifiques à certains secteurs, il a semblé pertinent d'avoir des mesures communes à l'ensemble des secteurs et certaines mesures spécifiques pour 10 des 11 secteurs les plus sensibles, en cohérence avec l'analyse présentée p. 25 à 33 de l'évaluation environnementale.</p> <p>Par exemple, à la Huliais au Minihic-sur-Rance, en raison de la présence d'un réservoir de biodiversité boisé du SCoT, le fait de bien identifier les espaces boisés significatifs pourrait impliquer un classement en EBC (espace boisé classé) et empêcher ou réduire ainsi la constructibilité du secteur.</p> <p>Pour rappel, dans son courrier du 20 décembre 2019, l'Etat souligne que « l'évaluation environnementale apportée depuis la précédente consultation apparaît particulièrement rigoureuse et éclairante ».</p>

Remarque/avis	Réponse de la maitrise d'ouvrage
<p>2.3 Conclusion</p> <p>L'identification d'enjeux environnementaux n'a pas conduit le pays de Saint-Malo à proposer un encadrement adéquat des possibilités permises par le Scot. En l'état, ces possibilités apparaissent maximales. Le Scot permet donc la réalisation potentielle d'aménagements aux incidences environnementales notables mais ne propose pas un encadrement visant à en maîtriser les effets. La responsabilité de la prise en compte de l'environnement est laissée aux communes via les documents de rang inférieur (PLU).</p> <p>Compte-tenu de la faiblesse de l'évaluation environnementale, il est impossible de se prononcer sur la bonne prise en compte du contexte environnemental par le projet de modification simplifiée n°1 du Scot du pays de Saint-Malo.</p> <p><i>L'Ae recommande au pays de Saint-Malo de reprendre la modification simplifiée et son évaluation environnementale en prenant soin de démontrer la bonne prise en compte de l'environnement, dans un objectif d'évitement prioritaire des incidences environnementales de futurs aménagements rendus possibles par le Scot.</i></p>	<p>Comme indiqué précédemment, l'évaluation environnementale est proportionnée à l'objet d'un SCoT, à l'exercice de la modification simplifiée et aux objets de cette dernière : préciser les critères des secteurs déjà urbanisés (SDU) posés par loi et localiser les SDU.</p>

Analyse des observations formulées par le public

Nota : les différentes observations formulées ont été référencées. Certaines ont été adressées en deux exemplaires (d'où l'indication bis), d'autres sont strictement identiques (d'où l'indication idem) – se référer au bilan de la mise à disposition du public.

Demandes relatives à la procédure et aux modalités de concertation

Observation	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>Constructibilité des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) localisés dans les PLU M1 – Mme Hane/M6 et M6bis – Bretagne vivante Rance Emeraude/ M9 et RLR1 – association Les Voies Vertes de la Côte d'Emeraude/ M13 – APEME et Eau et rivières de Bretagne/RPSM2 – associations APEME-Amis du rivage de la Baie-Eau et rivières de Bretagne Plusieurs observations soulignent la limite de la modification simplifiée dans le sens où elle ne précise pas la délimitation et la constructibilité des secteurs déjà urbanisés et renvoie l'exercice aux PLU.</p>	<p>Le législateur a bien distingué dans le Code de l'urbanisme le contenu des SCoT qui identifient et précisent des critères et localisent des secteurs déjà urbanisés sans aller au-delà, de manière à laisser aux PLU le soin de délimiter à la parcelle ces secteurs et d'en régler la constructibilité dans le respect de la loi Littoral et des autres orientations et objectifs du SCoT. Contrairement à ce qui peut être indiqué dans certaines observations, le SCoT n'est pas un super PLU.</p>
<p>Information et avis des élus des Communes et Communautés du pays de Saint-Malo M18 – ADICEE et M13 – APEME et Eau et rivières de Bretagne L'ADICEE demande si les Maires sont tous favorables à la modification simplifiée du SCoT. L'APEME et Eau et rivières de Bretagne indiquent que l'élaboration du projet de modification simplifiée du SCoT a été réalisée sans informer les conseillers municipaux et les conseillers communautaires des Communes et EPCI concernés.</p>	<p>Les Maires des 71 Communes et Présidents des 4 EPCI du pays de Saint-Malo ont été informés de l'engagement de la procédure de modification simplifiée n°1 du SCoT par courrier officiel les invitant notamment à afficher la délibération de mise en œuvre de la procédure.</p> <p>Les Maires des 23 Communes littorales, les Présidents des 3 EPCI littoraux ou leurs représentants ont été plus étroitement associés à la procédure. Il appartient ensuite aux représentants des collectivités concernées de décider des modalités de communication sur le projet.</p> <p>Le SCoT est un document de planification territoriale qui porte une stratégie supra-communale et qui nécessite l'avis favorable de l'ensemble des élus délégués au pays pour faire l'objet d'une évolution.</p>
<p>Lien avec le projet de parc naturel régional (PNR) Rance Emeraude M18 – ADICEE L'ADICEE soulève des incohérences avec les objectifs du futur PNR Rance Emeraude sans toutefois préciser de quel ordre.</p>	<p>La présente modification simplifiée s'inscrit dans le cadre du SCoT approuvé le 8 décembre 2017 et dans le respect de l'ensemble de ses orientations et objectifs et notamment ceux relatifs à la préservation des espaces agricoles et naturels et des paysages.</p> <p>Il est rappelé qu'à l'heure actuelle le projet de Charte du PNR est toujours en cours d'écriture et donc pas opposable.</p> <p>Pour rappel l'article L121-8 du Code de l'urbanisme précise : « L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »</p>

Observation	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>Mesures de publicité et modalités de concertation RPSM2 associations APEME-Amis du rivage de la Baie-Eau et rivières de Bretagne/M3 – Mme Debroise/M4 et M4bis Mme Perrot (idem M5-M7-M8-M17-M19)/M10 – M. Leconte/M11 M. Le Scanff/M23 – Mme Lebehec/M24 et M24bis – M. Le Bars/RPSM4 – Mme Rault Les mesures de publicité et les modalités de concertation qui ont été retenues et mises en place pour le présent projet de modification simplifiée du SCoT sont jugées inadaptées car trop discrètes ou insuffisantes ou ne permettant pas l'analyse du dossier au vu du temps imparti pour la mise à disposition.</p>	<p>Les mesures de publicité ont été les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Choix volontaire de mettre en place une mise à disposition au sein des 23 Communes littorales qu'elles disposent ou non de SDU sur leur territoire • Création d'une page dédiée à la modification simplifiée sur le site internet du pays de Saint-Malo. • Parutions dans la presse : <ul style="list-style-type: none"> - avis d'affichage de la délibération 2019-05 engageant la modification simplifiée du SCoT (avis administratifs des éditions 35 et 22 de Ouest France du 28 février 2019), - avis d'affichage de la délibération 2019-18 fixant les modalités de mise à disposition du public ainsi que les dates de la mise à disposition envisagées initialement (avis administratifs des éditions 35 et 22 de Ouest France du 11 septembre 2019), - avis de mise à disposition du public (avis administratifs des éditions 35 et 22 de Ouest France du 17 septembre 2019), - information relative au report de la mise à disposition à une date ultérieure (avis administratifs des éditions 35 et 22 de Ouest France du 30 septembre 2019), - avis d'affichage de la délibération 2019-43 fixant les modalités de mise à disposition (avis administratifs des éditions 35 et 22 de Ouest France du 26 décembre 2019), - avis de mise à disposition du public (avis administratifs des éditions 35 et 22 de Ouest France du 15 janvier 2020). • Affichage de l'avis de mise à disposition du public dans les 23 Communes littorales, les 3 EPCI littoraux et dans les locaux du PETR <p>Certaines collectivités ont par ailleurs relayé l'information sur leurs sites internet, à leur initiative.</p>
<p>Modalités de la mise à disposition du public et publication du bilan RPSM2 associations APEME-Amis du rivage de la Baie-Eau et rivières de Bretagne/M2 – M. Goguel/ M6 et M6bis - Bretagne vivante Rance Emeraude/M9 et RLR1 – association Les Voies Vertes de la Côte d'Emeraude Plusieurs observations demandent la publication des observations du public à la suite de la fin de la mise à disposition du public (24 février à 17h) pour une durée minimum de 15 jours. Il est également demandé de publier le bilan de la mise à disposition du public.</p>	<p>Conformément à l'article L143-38 du Code de l'urbanisme, à l'issue de la mise à disposition, le Président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition. En tant qu'annexe d'une délibération, le bilan sera tenu de manière permanente à disposition du public.</p> <p>Contrairement à ce qui peut être avancé dans certaines observations, les élus du PETR n'ont nullement souhaité « se réserver » le bilan de la mise à disposition du public qui a vocation à être annexé à la délibération qui tirera ce bilan et approuvera le projet.</p> <p>Les observations seront par ailleurs tenues à la disposition du public dans les locaux du PETR pendant 1 mois à compter du premier jour ouvrable suivant l'approbation de la modification simplifiée, soit le lundi 9 mars 2020.</p>
<p>Relation au PLU de Saint-Malo M1 – Mme Hane/M14 – M. Ploton La temporalité de la présente modification simplifiée par rapport à la procédure de révision générale du PLU de la ville de Saint-Malo est évoquée à plusieurs reprises.</p>	<p>Ce sont bien les PLU qui doivent être compatibles avec le SCoT et non pas l'inverse. Le PLU de Saint-Malo ayant à se mettre en comptabilité avec le SCoT, il est pertinent d'approuver la présente modification simplifiée avant la fin de la procédure de révision du PLU. Plusieurs procédures d'évolution de documents d'urbanisme locaux sont en cours sur les 23 Communes littorales du pays de Saint-Malo, la modification simplifiée du SCoT ne peut et ne doit pas caler son calendrier sur tout ou partie de ces procédures.</p>

Observation	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>Temporalité de la modification simplifiée avant l'approbation du SRADET</p> <p>RPSM2 - associations APEME-Amis du rivage de la Baie-Eau et rivières de Bretagne/M13 – APEME et Eau et rivières de Bretagne/M3 – Mme Debroise/RSM2 – Mme Jouammic/M6 et M6bis – Bretagne vivante Rance Emeraude/M9 et RLR1 – association Les Voies Vertes de la Côte d'Emeraude</p> <p>Ces observations font état d'une urgence ou précipitation de la démarche avant l'enquête publique ou approbation du SRADET et sans tenir compte de l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 qui met en avant le principe de « zéro artificialisation nette ».</p>	<p>La loi ELAN a été promulguée en novembre 2018 et les SCoT ont l'obligation de la respecter depuis cette promulgation, <u>sans délai</u>. Afin de permettre cette application le plus rapidement possible, le législateur a justement prévu le recours à une <u>procédure de modification simplifiée</u>.</p> <p>Le PETR du pays de Saint-Malo s'est engagé dans une telle démarche 3 mois après la promulgation de la Loi, par délibération du 8 février 2019 et a ensuite mené cette procédure sur une période d'un an jusqu'à la mise à disposition du public ce qui apparaît être pleinement dans la temporalité d'une procédure de modification simplifiée.</p> <p>A noter qu'à l'échelle nationale, plusieurs SCoT ont déjà intégré la loi ELAN soit par modification simplifiée soit au cours d'une révision générale engagée avant la promulgation de la loi ELAN.</p> <p>Concernant les orientations du SRADET tel qu'il a été présenté en session extraordinaire du Conseil régional, il n'y a aucune incompatibilité avec la présente modification simplifiée. Il est rappelé que la présente modification simplifiée ne permet aucune extension des 38 secteurs déjà urbanisés localisés et serait susceptible d'autoriser uniquement une densification, allant donc pleinement dans le sens de l'objectif 31.1 du SRADET tel qu'il était rédigé : « <i>Il convient de <u>continuer la densification des espaces urbanisés quelle que soit leur taille</u>, réhabiliter les quartiers qui le nécessitent, reconquérir les friches urbaines, y compris commerciales et industrielles, densifier les lotissements pavillonnaires et construire dans les espaces disponibles, les dents creuses...pour produire la majorité des logements, des commerces et activités dans l'enveloppe urbanisée</i> ».</p>
<p>Temporalité de la modification simplifiée avant les élections municipales</p> <p>RPSM2 associations APEME-Amis du rivage de la Baie-Eau et rivières de Bretagne/ M3 – Mme Debroise/RSM2 – Mme Jouammic/M9 et RLR1 – association Les Voies Vertes de la Côte d'Emeraude/M10 – M. Leconte/M14 – M. Ploton/RPSM3 – M. Bouffort/RPSM4 – Mme Rault/M21 – Groupe EELV St Malo/M23 – Mme Lebehec/M24 et M24bis – M. Le Bars</p> <p>Des observations font état d'une urgence ou précipitation de la démarche notamment avant les élections municipales.</p> <p>Il est également évoqué la date du 31 décembre 2021 pour réaliser la modification simplifiée.</p>	<p>La loi ELAN a été promulguée en novembre 2018 et les SCoT ont l'obligation de la respecter depuis cette promulgation, <u>sans délai</u>. Afin de permettre cette application le plus rapidement possible, le législateur a prévu le fait de passer par une procédure de modification simplifiée. Cette modification simplifiée doit nécessairement être engagée avant le 31 décembre 2021, néanmoins ce n'est pas un « délai » jusqu'auquel le SCoT peut se « mettre en compatibilité ».</p> <p>Il y a donc une nécessité d'agir pour venir sécuriser juridiquement à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le SCoT qui s'est retrouvé sur ce sujet, dans une situation de non-conformité avec la loi depuis la promulgation de la loi ELAN. - et les PLU des Communes littorales qui doivent à la fois se mettre en compatibilité avec le SCoT approuvé le 8 décembre 2017 (dans un délai de 3 ans) et doivent se mettre en conformité avec la loi ELAN. <p>C'est pourquoi le PETR du pays de Saint-Malo s'est engagé dans une telle démarche dans les 3 mois après la promulgation de la loi, par la délibération du 8 février 2019 et a ensuite. Toutefois le PETR ne s'est aucunement précipité dans la réalisation de sa démarche puisqu'il a mené cette procédure sur une période d'un an jusqu'à la mise à disposition du public ce qui apparaît être pleinement dans la temporalité d'une telle modification simplifiée.</p> <p>A noter qu'à l'échelle nationale, plusieurs SCoT ont déjà intégré la loi ELAN soit par modification simplifiée soit au cours d'une révision générale approuvée depuis la promulgation de la loi ELAN.</p>
<p>Usage de la procédure de modification simplifiée au lieu d'une procédure de révision générale</p> <p>RPSM2 associations APEME-Amis du rivage de la Baie-Eau et rivières de Bretagne/M3 – Mme Debroise/M4 et M4bis Mme Perrot (idem M5-M7-M8-M17-M19)/M6 et M6bis – Bretagne vivante Rance Emeraude/ M9 et RLR1 – association Les Voies Vertes de la Côte d'Emeraude/M13 – APEME et Eau et rivières de Bretagne/ M14 – M. Ploton/M18 – ADICEE/M21 – Groupe EELV St Malo/M24 et M24bis – M. Le Bars/RSM2 – Mme Jouammic</p>	<p>Comme évoqué p. 5 de la notice explicative, la loi ELAN, qui a fait évoluer les dispositions de la loi Littoral, évoque directement la procédure de modification simplifiée dans son article 42. C'est donc en application stricte de cette loi que la procédure de modification simplifiée a été engagée.</p> <p>La procédure de modification simplifiée induit une mise à disposition du public et non pas une enquête publique.</p> <p>Sur le territoire du pays de Saint-Malo, la dimension Terre-Mer est effectivement très importante dans les réflexions de planification, c'est pourquoi un volet spécifique du diagnostic du SCoT approuvé le 8 décembre 2017 porte sur le littoral.</p>

Observation	Réponse de la maitrise d'ouvrage
<p>Plusieurs observations soulignent que de par ses enjeux la présente modification du SCoT ne peut être caractérisée de « modification simplifiée » et qu'une procédure de révision aurait dû être engagée.</p> <p>De même plusieurs observations demandent une enquête publique avec commissaire enquêteur en lieu et place de la mise à disposition du public.</p> <p>Des observations demandent une véritable concertation sur l'ensemble du territoire du pays de Saint-Malo permettant l'élaboration d'un projet de territoire Terre-Mer visant à une révision du SCoT.</p>	<p>Pour rappel, le présent projet ne modifie pas l'économie générale du SCoT approuvé le 8 décembre 2017, il ne modifie aucun objectif du SCoT en dehors de l'ajout sur les secteurs déjà urbanisés, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il ne modifie pas les prévisions de logements à réaliser à l'horizon du SCoT, - il ne modifie pas les surfaces maximales de consommation foncière des communes, - il ne permet donc aucune extension supplémentaire de l'urbanisation, - il ne modifie pas la liste des agglomérations et villages au titre de la loi Littoral, - il ne donne aucune constructibilité directe dans le sens où les PLU devront inscrire les droits à construire éventuels et que chaque permis de construire, sans exception, devra passer devant la CDNPS. Pour rappel l'article L121-8 du code de l'urbanisme précise : « L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Demandes relatives à la compréhension de la notice explicative du projet

Observation	Réponse de la maitrise d'ouvrage
<p>Absence de cartographies détaillées et de définition précise des enveloppes urbaines densifiables</p> <p>M13 – APEME et Eau et rivières de Bretagne</p> <p>Remarque indiquant l'absence de cartographies détaillées comme de définition précise des enveloppes urbaines densifiables ce qui ne permet pas au public de connaître le périmètre et la superficie ouverte à la densification.</p>	<p>Le législateur a bien distingué dans le Code de l'urbanisme le contenu des SCoT qui identifient et précisent des critères et localisent des secteurs déjà urbanisés sans aller au-delà de manière à laisser aux PLU le soin de délimiter à la parcelle ces secteurs et d'en réglementer la constructibilité dans le respect de la loi Littoral et des autres orientations et objectifs du SCoT.</p> <p>Il apparait que la carte réalisée assure une bonne connaissance de la localisation des secteurs mais ne permet pas de connaître le périmètre et la superficie ouverte à la densification qui doivent être réalisés dans les plans locaux d'urbanisme.</p> <p>Si de telles cartes figuraient au SCoT, elles seraient contraires au principe de subsidiarité entre les SCoT et les PLU.</p>
<p>Compréhension des nouveaux objectifs du DOO (112bis à quater)</p> <p>M13 – APEME et Eau et rivières de Bretagne</p> <p>Remarque indiquant que les objectifs 112bis à quater sont difficilement compréhensibles et donc applicables.</p>	<p>Les objectifs 112bis à quater reprennent les termes du Code de l'urbanisme et viennent les compléter pour en faciliter l'application.</p> <p><i>La compréhension de ces objectifs est importante, c'est pourquoi dans la version pour approbation des compléments sont apportés à certaines notions et notamment à la notion de « délimitation du périmètre bâti » dans l'objectif 112quater : « La délimitation du périmètre bâti doit s'effectuer dans une logique de rejoindre l'ensemble des emprises au sol des bâtiments respectant les différents critères évoqués à l'objectif 112bis et situés en continuité les uns des autres. Le périmètre bâti existant peut intégrer des petites enclaves non bâties. La définition des limites du périmètre bâti existant tient compte des caractéristiques physiques du site (un caractère artificialisé favorisant une intégration au sein du périmètre bâti existant alors qu'un caractère agricole ou naturel favorise plutôt une exclusion) sans faire obstacle aux possibilités réglementaires d'extension dont peuvent bénéficier les bâtiments. Les limites cadastrales, notamment quand les entités bâties sont situées sur un parcellaire vaste, ne peuvent en tant que telles servir de support à la délimitation du périmètre bâti. »</i></p>

Observation	Réponse de la maitrise d'ouvrage
<p>Evaluation fine des secteurs déjà urbanisés (SDU) M13 – APEME et Eau et rivières de Bretagne Le PETR indique une surface globale de 129 ha concernée par la modification. Pourquoi l'évaluation fine par SDU ne figure pas dans le dossier ?</p>	<p>Si dans l'évaluation environnementale de la présente modification simplifiée le chiffre de 129 hectares est évoqué, c'est pour signaler que les secteurs <u>déjà urbanisés</u> localisés correspondent <u>potentiellement</u> à une telle surface en retenant le principe d'une continuité des constructions à moins de 30 mètres les unes des autres et avec une distance tampon de 15 mètres autour. L'analyse réalisée est détaillée dans l'évaluation environnementale pages 27 à 34.</p>
<p>Méthodologie d'identification des Secteurs déjà urbanisés (SDU) M1 – Mme Hane Remarque indiquant la méconnaissance de la méthodologie appliquée dans le cadre du présent projet de modification simplifiée pour localiser les secteurs déjà urbanisés</p>	<p>Outre la phrase citée dans l'observation M1 « la résultante d'un travail d'analyse de l'ensemble des regroupements bâtis présents sur les 23 communes littorales du pays de Saint- Malo. », la méthodologie appliquée pour identifier et localiser les secteurs déjà urbanisés est détaillée page 21 à 25 de la notice explicative de la présente modification simplifiée.</p> <p>En résumé, sur la base de l'ensemble des regroupements bâtis des communes littorales, le travail a visé dans un premier temps à exclure les secteurs n'entrant pas dans le cadre de la loi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ensemble des agglomérations et villages identifiés dans le DOO ; [...] - les secteurs entièrement inscrits dans les espaces proches du rivage, soit en se basant sur les cartographies situées en annexe du DOO, soit en se basant sur les règlements graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme dont l'approbation est postérieure au 28 mars 2018, date du caractère exécutoire du SCoT en vigueur ;[...] - les secteurs d'urbanisation diffuse dont la vocation agricole ou naturelle est majoritaire et n'ayant donc pas matière à être caractérisé comme secteur déjà urbanisé. [...] <p>Dans un second temps le travail a consisté à analyser finement les secteurs non exclus pour s'assurer de la présence des critères retenus dans le DOO. Pour le critère de densité, qui est quantifiable, les indicateurs qui ont servi à l'analyse sont précisés. Pour les critères non quantifiables, c'est la définition détaillée du DOO qui a servi à l'application. L'ensemble des critères des secteurs retenus a été détaillé dans un tableau ainsi que les principaux secteurs non retenus.</p>

Demandes relatives à l'incidence environnementale et paysagère du projet

Observation	Réponse de la maitrise d'ouvrage
<p>Contenu de l'évaluation environnementale et durée de sa réalisation RPSM2 - associations APEME-Amis du rivage de la Baie-Eau et rivières de Bretagne/M1- Mme Hane/M3 – Mme Debroise/M4 et M4bis Mme Perrot (idem M5-M7-M8-M17-M19)/M13– APEME et Eau et rivières de Bretagne/ M21 – Groupe EELV St Malo/M24 et M24bis – M. Le Bars/ RC1 – Mmes Dussart et Mme Penvern/ RSM2 – Mme Jouammic De nombreuses observations font état d'une évaluation environnementale insuffisante ou déficiente et d'une impossibilité de réaliser une évaluation environnementale prenant la mesure des enjeux en 1 mois (délai entre la demande de la MRAE et la remise de la notification intégrant l'évaluation environnementale), notamment en comparaison d'une absence de prise en compte des 4 saisons pour un inventaire faune/flore.</p>	<p>Il est rappelé que l'évaluation environnementale de la présente modification simplifiée n'est pas une étude d'impact et n'a donc pas à contenir d'étude faune/flore et n'a pas de temporalité à respecter.</p> <p>Concernant le délai, les enjeux environnementaux ont été pris en compte dès le lancement de la démarche en 2019 et donc la démarche d'évaluation environnementale a été intégrée dès le début de la procédure de modification simplifiée.</p> <p>Seule la rédaction de l'évaluation environnementale a duré 1 mois. Les choix opérés durant la procédure de modification simplifiée ont tenu compte du contexte environnemental des secteurs en retirant ceux pour lesquels la présence d'enjeux environnementaux a été jugé majoritaire pour caractériser le secteur de « naturel » plutôt que de secteur « urbanisé » (voir p17 de l'évaluation environnementale).</p> <p>Cela explique également qu'il n'y ait pas eu d'évolution du projet après rédaction de l'évaluation environnementale.</p>

Observation	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
De même il est souligné que l'évaluation environnementale n'a pas eu d'incidence sur le dossier.	
<p>Démarche Eviter-Réduire-Compenser M3 – Mme Debroise/ M13 – APEME et Eau et rivières de Bretagne Des observations font référence à une absence de démarche Eviter-Réduire-Compenser se basant sur l'avis de la MRAE qui indique qu'aucune alternative à l'urbanisation n'est proposée.</p>	<p>La présente modification simplifiée répond à une obligation légale d'identifier les critères des secteurs déjà urbanisés et de les localiser, il n'y a pas de solution de substitution à proprement parler et la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » ne peut, par nature, qu'être limitée dès lors que les conséquences dommageables de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement ne sont pas notables. Concernant les critères, ils sont fortement cadrés par la Loi et la modification simplifiée n°1 vise surtout à les traduire localement, au regard du contexte territorial. Rappelons à ce titre que, dans leur avis, l'Etat souligne : « Les précisions que vous apportez à cette occasion à la signification des critères apparaissent tout à fait opportunes et en rapport avec les caractéristiques locales ». Concernant la démarche « Eviter-Réduire-Compenser », comme évoqué précédemment elle est « limitée » à l'échelle SCoT mais a néanmoins été réalisée à l'échelle des différents SDU retenus (cf. p35 à 39 de la notice de l'évaluation environnementale : mesures générales à l'ensemble des secteurs puis focus sur 11 SDU ayant potentiellement un impact moyen à fort sur les critères biodiversité/espaces naturels et paysages).</p>
<p>Potentiel de logements supplémentaires M1 – Mme Hane/ M3 – Mme Debroise/M13– APEME et Eau et rivières de Bretagne Des observations font état d'une incidence minimisée sur l'environnement dans le sens où un potentiel théorique de plus de 110 logements est indiqué dans les secteurs déjà urbanisés localisés par le SCoT.</p>	<p>Il est rappelé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le DOO du SCoT ne fixe pas d'objectifs chiffrés de production par Commune mais par intercommunalité (objectif 2), échelon jugé pertinent pour porter les politiques publiques de l'habitat/du logement et notamment les programmes locaux de l'habitat. - Les logements potentiels viendraient en substitution des objectifs de production de logements de la Commune concernée et non pas en supplément. - L'article L121-8 du Code de l'urbanisme précise : « L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »
<p>Pression immobilière et foncière RPSM2 - associations APEME-Amis du rivage de la Baie-Eau et rivières de Bretagne/M6 et M6bis – Bretagne vivante Rance Emeraude/ M9 et RLR1 – association Les Voies Vertes de la Côte d'Emeraude Certaines observations indiquent que le projet de modification simplifiée participe d'une « aggravation de la pression immobilière » et « cède à la pression foncière ».</p>	<p>Ces expressions sous-entendent qu'il y aurait une augmentation de la production de logements/constructions et de la consommation foncière associée. Or, les objectifs du SCoT approuvé le 8 décembre 2017 ne sont pas modifiés, notamment ceux en matière de consommation foncière, de densité ou de nombre de logements par EPCI. Les potentielles constructions qui pourraient se situer dans les 38 secteurs déjà urbanisés localisés par la présente modification simplifiée devront pleinement respecter ces objectifs.</p> <p>En outre, ces remarques peuvent suggérer que la constructibilité serait également « volumineuse » ou inadaptée au cadre des secteurs localisés. Or, l'objectif 112quater du DOO précise bien « Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local inscrivent une réglementation adaptée au contexte du secteur de manière à en conserver les caractéristiques paysagères, environnementales et urbaines. Elles veillent également à ne pas dénaturer le secteur [...] ».</p>

Observation	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>Prise en compte des enjeux sensibles liés à l'environnement et aux paysages, aux corridors écologiques, aux coupures d'urbanisation</p> <p>M6 et M6bis – Bretagne vivante Rance Emeraude/ M9 et RLR1 – association Les Voies Vertes de la Côte d'Emeraude/ M16 – Mme Jégouzo</p> <p>Plusieurs observations font état d'incohérence du projet avec le respect des corridors écologiques ou des coupures d'urbanisation et plus globalement des enjeux environnementaux et paysagers.</p>	<p>Pour rappel, afin de respecter la loi ELAN, le SCoT doit localiser les secteurs déjà urbanisés sur la base de critères qu'il a déterminés. Ces secteurs doivent néanmoins respecter les autres orientations et objectifs du SCoT et notamment ceux relatifs aux corridors écologiques, coupures d'urbanisation, au respect de l'environnement et des paysages.</p> <p>Pour rappel l'article L121-8 du Code de l'urbanisme précise : « <i>L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.</i> »</p> <p>C'est notamment pour cette raison que dans l'évaluation environnementale, il est rappelé p. 35 à suivantes, que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation devront être réalisées à l'échelle des documents d'urbanisme locaux et des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Un nouvel objectif « 112quinquies » est ajouté au DOO, s'appuyant sur les mesures d'évitement et de réduction de l'évaluation environnementale est ajouté à la version pour approbation. Il fixe des objectifs adaptés pour les 11 secteurs les plus sensibles des points de vue environnemental et paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Lande Bodard à Lancieux - L'Anerie à Lancieux - La Huliais au Minihic-sur-Rance - Les Quatre-Salines à Roz-sur-Couesnon - Le Val-Saint-Revert, à Roz-sur-Couesnon - La Fosse à Saint-Briac-sur-Mer - La Houlette à Saint-Briac-sur-Mer - La Ville aux Samsons à Saint-Briac-sur-Mer - La Ville ès Marinioux à Saint-Briac-sur-Mer - Le Tertre Barrière à Saint-Lunaire - Les Portes à Saint-Méloir-des-Ondes
<p>Rôle du SCoT par rapport au rôle de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)</p> <p>M1 – Mme Hane</p> <p>Remarque estimant que le « SCoT prend la place de la CDNPS ».</p> <p>Mention de l'absence de passage en CDNPS du dossier Frange Sud de Rothéneuf en cours sur St-Malo</p>	<p>Le SCoT ne prend pas la place de la CDNPS.</p> <p>Le SCoT réalise une évaluation environnementale, ce qui est pleinement son rôle mais aussi une obligation.</p> <p>Pour rappel l'article L121-8 du Code de l'urbanisme précise : « <i>L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.</i> »</p> <p>La mention du dossier Frange Sud de Rothéneuf est hors propos car seules les autorisations d'urbanisme situées dans les secteurs déjà urbanisés seront concernées par un passage en CDNPS.</p>
<p>Urbanisation des espaces agricoles et naturels</p> <p>M3 – Mme Debroise/M4 et M4bis Mme Perrot (idem M5-M7-M8-M17-M19)/ / M6 et M6bis – Bretagne vivante Rance Emeraude/ M13 – APEME et Eau et rivières de Bretagne/RPSM4 – Mme Rault/RSM2 – Mme Jouammic</p> <p>Plusieurs observations mentionnent des surfaces d'urbanisation de l'ordre de 129 ha à 179 ha, sous-entendant que la modification simplifiée viendrait</p>	<p>Si dans l'évaluation environnementale de la présente modification simplifiée le chiffre de 129 hectares est évoqué c'est pour signaler que les secteurs déjà urbanisés localisés correspondent potentiellement à une telle surface en retenant le principe d'une continuité des constructions à moins de 30 mètres les unes des autres et avec une distance tampon de 15 mètres autour.</p> <p>Il s'agit donc de surfaces déjà urbanisées et aucunement d'un potentiel de constructibilité et encore moins d'une surface d'espace agricoles et naturels à urbaniser.</p>

Observation	Réponse de la maitrise d'ouvrage
<p>augmenter les surfaces potentielles maximales d'extension urbaine du SCoT (objectif 7 du DOO).</p> <p>Certaines observations évoquent une modification qui va accentuer l'urbanisation sur le littoral ou augmenter l'enveloppe des terrains constructibles.</p>	<p>Les nouvelles constructions potentielles situées au sein des secteurs déjà urbanisés, outre l'ensemble des garde-fous relatifs aux incidences environnementales et paysagères, les autres objectifs du SCoT et traductions dans le PLU, ne pourront s'effectuer que dans l'enveloppe bâtie existante donc sur des terres non agricoles ou naturelles.</p> <p>Ainsi, la présente modification simplifiée ne prévoit aucune artificialisation des terres agricoles et naturelles.</p> <p>A noter également que les autres objectifs du SCoT approuvé le 8 décembre 2017, en matière de densité ou de nombre de logements notamment ne sont pas modifiés. Par conséquent, les PLU qui pourront permettre des constructions dans les 38 Secteurs déjà urbanisés localisés par la présente modification simplifiée devront pleinement respecter ces objectifs.</p>

Demandes d'ajout ou de suppression de secteurs

Observation	Réponse de la maitrise d'ouvrage
<p>M6 et M6bis – Bretagne vivante Rance Emerald</p> <p>Considère que tous les projets doivent être retirés au nom du principe d'évitement</p>	<p>La présente modification simplifiée répond à une obligation légale d'identifier et de localiser les critères des secteurs déjà urbanisés. Il n'y a pas donc pas de solution de substitution à proprement parler et la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » ne peut, par nature, qu'être limitée dès lors que les conséquences dommageables de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement ne sont pas notables.</p> <p>Retirer l'ensemble des projets au nom du principe d'évitement reviendrait à ne pas appliquer les évolutions de la loi Littoral apportées par la loi ELAN et ne répondrait donc pas aux nouvelles obligations légales.</p> <p>Pour rappel l'article L121-8 du Code de l'urbanisme précise : « L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »</p>
<p>M20 – Demande de Maitre Collet représentant M. Panon</p> <p>Demande de retirer La Giraudais, à Pleurtuit, de la liste des secteurs déjà urbanisés retenus.</p>	<p>A l'échelle du SCoT et au regard de l'urbanisation actuelle, la continuité entre le bourg de Pleurtuit et le secteur de la Giraudais n'apparaît pas garantie aux rédacteurs du SCoT.</p> <p>La localisation de la Giraudais en tant que secteur déjà urbanisé dans le SCoT ne présage pas d'une discontinuité certaine avec l'agglomération du bourg de Pleurtuit mais cherche à s'assurer qu'en cas de discontinuité, l'identification en tant que secteur déjà urbanisé soit retenue.</p> <p>Il revient au PLU de justifier le classement de ce secteur en continuité de l'agglomération, le cas échéant.</p> <p>Toutefois, il est rappelé que le classement d'un secteur déjà urbanisé n'empêche pas l'extension d'une agglomération ou d'un village vers celui-ci comme c'est le cas dans le PLU de Pleurtuit.</p>
<p>C1 – Demande de Mme Delamarche</p> <p>Demande de classer le secteur des Moulins à Saint-Broladre en tant que secteur déjà urbanisé</p> <p>Demande de précision sur l'indicateur « nombre de constructions »</p>	<p>L'examen du secteur des Moulins à Saint-Broladre ne permet pas de le qualifier de secteur déjà urbanisé dans le sens où il ne correspond pas à l'ensemble des critères (densité, continuité et structuration de l'urbanisation et réseaux).</p> <p>Le nombre de constructions de plus de 20m² distantes de moins de 30m, qui sert d'indicateur dans le rapport de présentation est « un indice parmi le faisceau d'indices » pour qualifier le critère de « densité urbaine », il ne s'agit pas d'un critère en soi.</p>

Observation	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
	<p>Les éléments évoqués dans le courrier (« cercle noir », « rectangles » noirs ou jaunes délimités par un trait blanc...) correspondent a priori à l'atlas réalisé par l'Etat qui a été mis à disposition du public (cf atlas annexé au courrier du Sous-Préfet en date du 4 juillet 2019). Le PETR n'est pas en mesure de commenter cet atlas.</p> <p>Concernant le travail réalisé par le PETR, l'indicateur du nombre de constructions a pour source les bâtiments inscrits au cadastre géré par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) indépendamment de l'adressage des bâtiments dans une rue ou des logements associés aux constructions.</p>
<p>C2 (idem RCh1) et RCh2– Demandes de M. Bourgeaux, Maire de Cherrueix, et de M. Brault Demandent de classer le secteur de la Croix Galliot à Cherrueix en tant que secteur déjà urbanisé Récusent le « critère » relatif à 20 constructions de plus de 20m²</p>	<p>L'examen du secteur de la Croix-Galliot à Cherrueix ne permet pas de le qualifier de secteur déjà urbanisé dans le sens où il ne correspond pas à l'ensemble des critères (densité, continuité et structuration de l'urbanisation et réseaux). A noter que l'indicateur du nombre de constructions de plus de 20m² n'est pas un critère en soit. Il sert d'indicateur dans le rapport de présentation et est utilisé comme « un indice parmi le faisceau d'indices » pour qualifier le critère de « densité urbaine » Les « 20 constructions » ne sont pas un seuil en soit mais un indicateur pour présager d'une densité bâtie importante.</p>
<p>RSMDO1 – Délibération du Conseil Municipal de Saint-Méloir des Ondes Demande le retrait du secteur de la Massuère de la liste des secteurs déjà urbanisés retenus afin de suivre l'avis de l'Etat (courrier en date du 4 juillet 2019)</p>	<p>Dans leur tableau communiqué début juillet 2019, avant finalisation du dossier et première notification aux personnes publiques associées, l'Etat signale effectivement que le secteur de la Massuère leur semble manquer de « structuration ». La structuration du secteur de la Massuère est une structuration en « rue », typique du Clos-Poulet. Or la présente modification simplifiée détaille le critère structuration en évoquant notamment « Ainsi, sur le territoire du SCoT, les secteurs du Marais de Dol et du Clos-Poulet disposent d'organisations spécifiques avec des constructions par « rues » déconnectées les unes des autres. Cette structuration particulière moins répandue que l'organisation « en étoile » qui peut s'observer de manière classique sur le territoire régional nécessite donc de faire l'objet d'une précision sur ce critère. Le DOO précise ainsi que la notion de structuration en « rue » porte sur le fait qu'une rue soit appuyée par la présence de constructions de part et d'autre de la voie. » Aussi, le secteur de la Massuère correspond bien aux critères identifiés dans le SCoT et nécessite donc d'être localisé.</p> <p>Il est toutefois rappelé que la localisation des SDU dans le SCoT ne présage pas du parti d'aménagement qui sera retenu dans le PLU et donc de la constructibilité des SDU.</p>
<p>RPSM3 – M. Bouffort Avis défavorable au classement en SDU des 11 secteurs situés sur Saint- Malo (la Buzardière, la Ville Besnard, le Gué) et les autres Communes littorales de Saint-Malo agglomération, notamment en raison de : - besoins en logements non avérés, - préservation des terres agricoles et production maraichère, - déplacements supplémentaires en voiture individuelle.</p>	<p>Concernant les 11 secteurs déjà urbanisés localisés sur Saint-Malo Agglomération, ils répondent aux mêmes critères que les autres secteurs retenus et c'est à ce titre qu'ils sont identifiés. Il reviendra aux documents d'urbanisme locaux de justifier que la potentielle constructibilité de ces secteurs s'effectue bien à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement ou d'implantation de services publics.</p> <p>Concernant les raisons de l'avis défavorable émis, il est rappelé : - que les objectifs de production de logements du SCoT approuvé le 8 décembre 2017 ne changent pas et sont justifiés dans le rapport de présentation (livret I.4), - que la présente modification simplifiée ne permet pas d'extension des secteurs déjà urbanisés et préserve donc les terres agricoles et maraichères ; - que la limitation des déplacements individuels en voiture est un enjeu fort du SCoT approuvé le 8 décembre 2017 qui sera pris en compte dans les politiques d'aménagement communales. Néanmoins, concernant les 3 secteurs cités sur la commune de Saint-Malo et les déplacements supplémentaires en voiture, leur localisation, à moins de 300 mètres de l'agglomération de Saint-Malo permet une alternative possible à l'usage de la voiture.</p>

Demandes de précision du périmètre sur un secteur

Observation	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>M12 – Demande de Mme et M. Devise Demande de préciser si la parcelle AM363 située sur la commune de Lancieux est concernée par le secteur déjà urbanisé « Lande Bodard » et notamment par les 88 constructions comptabilisées dans l'analyse des indicateurs.</p>	<p>Pour rappel, le SCoT ne délimite pas les secteurs déjà urbanisés et que c'est bien aux PLU de le faire. Le nombre de constructions de plus de 20m² distantes de moins de 30m, qui sert d'indicateur dans le rapport de présentation est « un indice parmi le faisceau d'indices » pour qualifier le critère de « densité urbaine », pas pour présager de la délimitation des SDU. Le rapport de présentation ne précise pas quelles sont les constructions qui ont été dénombrées car les constructions qui ont été dénombrées dans l'analyse ne sont pas « assurées » d'être incluses dans la délimitation d'un SDU par un PLU et de la même manière, une construction qui n'aurait pas été dénombrée n'est pas exclue d'office d'une délimitation des SDU par un PLU.</p>
<p>M15 – Proposition de M. Hervé Proposition de classer la parcelle AM385 dans le périmètre du secteur déjà urbanisé de la Lande Bodard à Lancieux et constructibilité de celle-ci. Proposition de réaliser des réserves foncières. Proposition de ne pas classer les parcelles réserve constructible par exemple les parcelles AL384, AL259, AL260a, AL260b, AL253a, AL254a,...</p>	<p>Pour rappel, le SCoT ne délimite pas les secteurs déjà urbanisés, c'est bien aux PLU de le faire. La présente modification simplifiée n'a pas pour objet de proposer ou d'imposer les moyens de garantir des prix immobilier abordables et ne se positionne pas sur les politiques de réserves foncières.</p>
<p>M22 – Demande de M. Roullé Demande d'explication sur le classement du secteur du Tertre Barrière à Saint-Lunaire, situé en partie en espace proche du rivage</p>	<p>Concernant le secteur du Tertre Barrière à Saint-Lunaire : la cartographie du SCoT (annexe 3-B Secteur Ouest de l'atlas cartographique) illustre, à son échelle, qu'une partie du secteur semble être en espace proche du rivage. Néanmoins, il apparait qu'une partie du secteur semble en dehors des espaces proches du rivage et qu'à ce titre, sur les espaces situés en dehors des espaces proches du rivage, des constructions seraient théoriquement possibles. De telles constructions devront toutefois n'avoir aucune incidence sur l'environnement ou le paysage.</p> <p>Afin de clarifier la situation des secteurs déjà urbanisés par rapport aux espaces proches du rivage, l'objectif 112ter est modifié : <i>« 38 secteurs localisés sur le territoire correspondent aux critères définis ci-dessus et se situent en dehors ou en limite sont susceptibles de comprendre des emprises en dehors des espaces proches du rivage. Ils sont localisés dans le tableau ci-après. »</i></p>

Demandes hors cadre

Observation	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>RPSM1 – Demande de M. et Mme Leboulanger Demande de classer leur parcelle, section AM n°65, située à la Mettrie en constructible.</p>	<p>La demande concerne le classement ou non d'une parcelle dans le village de la Mettrie à Lancieux. La présente modification simplifiée ne concerne pas les villages déjà localisés dans le SCoT en vigueur. Dans tous les cas, le SCoT ne délimite pas les secteurs et c'est le PLU qui doit transcrire à la parcelle la localisation identifiée dans le SCoT.</p>
<p>RCCCE1 – Demande de M. et Mme Berthelot Demande de traduire le projet de modification simplifié du SCoT dans le PLU de Lancieux.</p>	<p>Concernant le PLU de Lancieux approuvé le 23 décembre 2019, il ne pouvait à cette date intégrer les dispositions de la modification simplifiée du SCoT qui n'était pas encore approuvée. L'ensemble des PLU du pays de Saint-Malo devront être rendus compatibles ou se mettre en compatibilité avec la présente modification simplifiée.</p>
<p>RSBri1 – Demande de M. Robbe Demande d'étendre les hameaux. Demande à l'attention des élus de Saint-Briac-sur-Mer de mettre en place un groupe de travail « Sud Saint-Briac »</p>	<p>La présente modification simplifiée porte sur les secteurs déjà urbanisés ne pouvant faire l'objet d'extension.</p>
<p>RSM1 – Demande de MM Houitte et Auffray 3 projets situés sur le littoral sont évoqués (Aménagement de Rothéneuf, projet des Nielles, projets autour de Cancale).</p>	<p>Les projets évoqués ne concernent pas la présente modification simplifiée.</p>
<p>RSBri2 – Demande de M. Laloux Anticipe la mise en compatibilité du PLU de Saint-Briac-sur-Mer avec le SCoT modifié suite à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du SCoT et demande aux élus de St Briac de mener cette procédure d'évolution du PLU de manière didactique et concertée.</p>	<p>Cette proposition à l'attention des élus de Saint-Briac ne concerne pas directement la présente modification simplifiée mais ses suites.</p>